

Tárgyalja: Pénzügyi Bizottság
Nyilvános ülés anyaga

**Berettyóújfalu Város Önkormányzata Polgármesterétől
Pénzügyi Iroda**

ELŐTERJESZTÉS

a berettyóújfalui 1175/3 hrsz.-ú ingatlan 15/588 tulajdoni hányadának értékesítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

A Berettyóújfalu belterület 1175/3 hrsz.-ú, a természetben a Berettyóújfalu, Bartók Béla utca 19-3. szám alatti, 802 m² nagyságú, az ingatlan-nyilvántartásban kivett lakóház, udvar, gazdasági épület művelési ágú ingatlanból az önkormányzat tulajdonát képezi 15/588 tulajdoni hányad.

Az ingatlanban további tulajdonosok:

15/588 részben Varga Imréné, 298/588 részben dr. Aranyi Erika, 248/588 részben Kolozsné Aranyi Ildikó, 6/588 részben Balázsházi Lászlóné és 6/588 részben Varga Margit.

Dr. Aranyi Erika tulajdonostárs megkereséssel élt az önkormányzat felé az ingatlan további sorsával kapcsolatban. Apai nagyszülője, özv. Bartha Józsefné (4100 Berettyóújfalu, Bartók Béla utca 19-3.) 2020.október 17-én elhunyt. A lefolytatott hagyatéki tárgyalás során, illetve annak kapcsán a letöltött földhivatali tulajdoni lap megtekintésével szembesültek az örökösök azzal a ténnyel, hogy Berettyóújfalu Város Önkormányzatának 15/588 résztulajdona van bejegyezve az ingatlanra, (bejegyző határozat: 30251/2001.01.08, „jogszabály alapján” címszóval). Elmondta, hogy az ingatlan eladását tervezik, de a tulajdonjog tisztázásáig nem tudják a telket meghirdetni.

Felajánlotta, hogy az Önkormányzat, élve elővásárlási jogával vásárolja meg a teljes ingatlant, de végül egyeztetéseket követően a kérelmező úgy nyilatkozott, hogy az önkormányzatot megillető tulajdonrész vonatkozásában élni kíván az elővásárlási jogával.

Az ingatlant ingatlanforgalmi értékbecslővel felértékeltettük, aki az ingatlanban önkormányzatot megillető 15/588-ad tulajdoni hányad forgalmi értékét nettó 360.000.-Ft-ban határozta meg.

Az önkormányzat vagyonáról szóló 26/2013. (XI.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) 16. § (1) bekezdése szerint a Képviselő-testület kizárólagos hatásköre az ingatlan vagyon elidegenítése, cseréje, megterhelése.

A vagyonrendelet 14. § alapján az 1.000.000 Ft nyilvántartási értékhatárt meghaladó vagyonelemet elidegeníteni, hasznosítani – ha törvény kivételt nem tesz – csak

versenyztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Tekintettel arra, hogy az önkormányzatot ingatlanban megillető tulajdoni részesedésről van szó, a Képviselő-testületnek szükséges határozatot hoznia az értékesítéssel kapcsolatban. A tulajdonostárs ezt követően tud majd élni elővásárlási jogával, azonban mivel az érintett tulajdoni hányad értéke nem haladja meg az 1.000.000.-forintot, versenytárgyalás kitűzése mellőzhető.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön a belterület 1175/3 hrsz-ú ingatlan 15/588 tulajdoni hányadának értékesítéséről, nettó 360.000 Ft vételáron, valamint arról, hogy az eladási ajánlat a tulajdonostársak részére kerül megtételre.

Az előterjesztéshez egy határozati javaslat tartozik.

Berettyóújfalu, 2022. április 19.


Muraközi István
polgármester

Határozati javaslat:

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete értékesíti a berettyóújfalui 1175/3 hrsz.-ú, 802 m² nagyságú, az ingatlan-nyilvántartásban kivett lakóház, udvar, gazdasági épület művelési ágú ingatlanban meglévő 15/588 tulajdoni hányadát nettó 360.000.- Ft vételáron, azzal, hogy eladási ajánlatát a berettyóújfalui 1175/3 hrsz.-ú ingatlan elővásárlási joggal rendelkező tulajdonostársai részére teszi meg.

Az adásvételi szerződés megkötésének költségeit a vevő viseli. A fenti vételár alatt az ingatlan tulajdoni hányada nem értékesíthető.

Határidő: azonnal

Felelős: Muraközi István polgármester

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

**4100 Berettyóújfalu, Bartók Béla utca 19-3 szám alatti belterületi 1175/3 helyrajzi számú
kivett lakóház udvar, gazdasági épület ingatlanról.**



Ingatlanközvetítő és értékbecslő névjegyzék sz.: B-15/2001
Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő névjegyz.sz. B-44/2006
4100 Berettyóújfalu, Lenkei u. 3.
Adószám:62641836129., nyilvántartási szám: 2219894
tel: 06-70-239-4552
E-mail: bartalajosne50@gmail.com

Berettyóújfalu, 2022.03.10.


Barta-Pap Margit
egyéni vállalkozó
4100 Berettyóújfalu, Lenkei u. 3.
Adószám: 62641836-1-29

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

TARTALOMJEGYZÉK

Címlap.....	1
Tartalomjegyzék.....	2
Értékelési Bizonyítvány	3-4
Alapadatok	5-10
Értékmeghatározás	11-12
Piaci összehasonlító adatok alapján	13-17
Forgalmi érték.....	..18
Melléklet__Térképek.....	19-20
Melléklet__alaprajz.....	21
Melléklet__tulajdoni lap.....	22
Melléklet__tájékoztatás.....	23
Melléklet__fotok.....	24-26

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Értékelési Bizonyítvány

Megrendelő adatai

Megrendelő neve: **Berettyóújfalu Város Önkormányzata 4100 Berettyóújfalu Dózsa Gy. u. 17-19.**

Értékelés célja: adásvételi szerződés előkészítése céljából, ingatlan értékének megállapítása.

Értékelés típusa: értékbecslés módszere :- **piaci összehasonlító adatokon alapuló**

Értékelés tárgya

Ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:

Irányítószám:	4100
Település:	Berettyóújfalu
Helyrajzi szám:	1175/3 hrsz
Utca:	Bartók Béla utca
Házszám, emelet-ajtó:	19-3.
Művelési ág:	kivett lakóház udvar, gazdasági épület
Területe:	802 m ²
Szolgálat:	-
Teherlap bejegyzés:	-
Széljegyek:	-
Értékelt tulajdoni hányad:	15/588 tulajdoni hányad Berettyóújfalu Város Önkormányzata

Helyszíni szemle dátuma: 2022.03.05.

Szakvélemény érvényessége: 90 nap

Értékelés célja: adás-vételi szerződés előkészítése céljából

Értékelés alapja: Piaci összehasonlító adatok

Értékesíthetőség: Korlátozott 90-180 nap

Kiinduló adatok, információk:

Területi adatok összesítése

Belterületi földrészlet(ek) összesen: 802 m²

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Épület(ek) összesen:

Bruttó alapterülete: **80,00 m²**

Nettó alapterülete kerekítve: **71,00 m²**

Melléképület bruttó alapterülete: **22 m²**

Nettó alapterülete kerekítve: **19,00 m²**

Redukált nettó alapterülete kerekítve: **70,00 m²**

**Az ingatlan megtekintett állapotának 15/588 tulajdoni hányad állapotának
forgalmi értéke**

:


360.000.- Ft

azaz Háromszázhatvanezer forint

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Megbízott: Barta-Pap Margit ingatlanvagyon értékbecslő

Berettyóújfalu, 2022.03.10.


Barta-Pap Margit
egyéni vállalkozó
4100 Berettyóújfalu, Lenkei u. 3.
Adószám: 62641836-1-29

Megjegyzés: Az épületek a tulajdoni lapon és térképmásolaton is feltüntetésre kerültek.

Értékcsökkentő tényező: felújításra szoruló épületek

Értéknövelő tényező: - elhelyezkedése

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

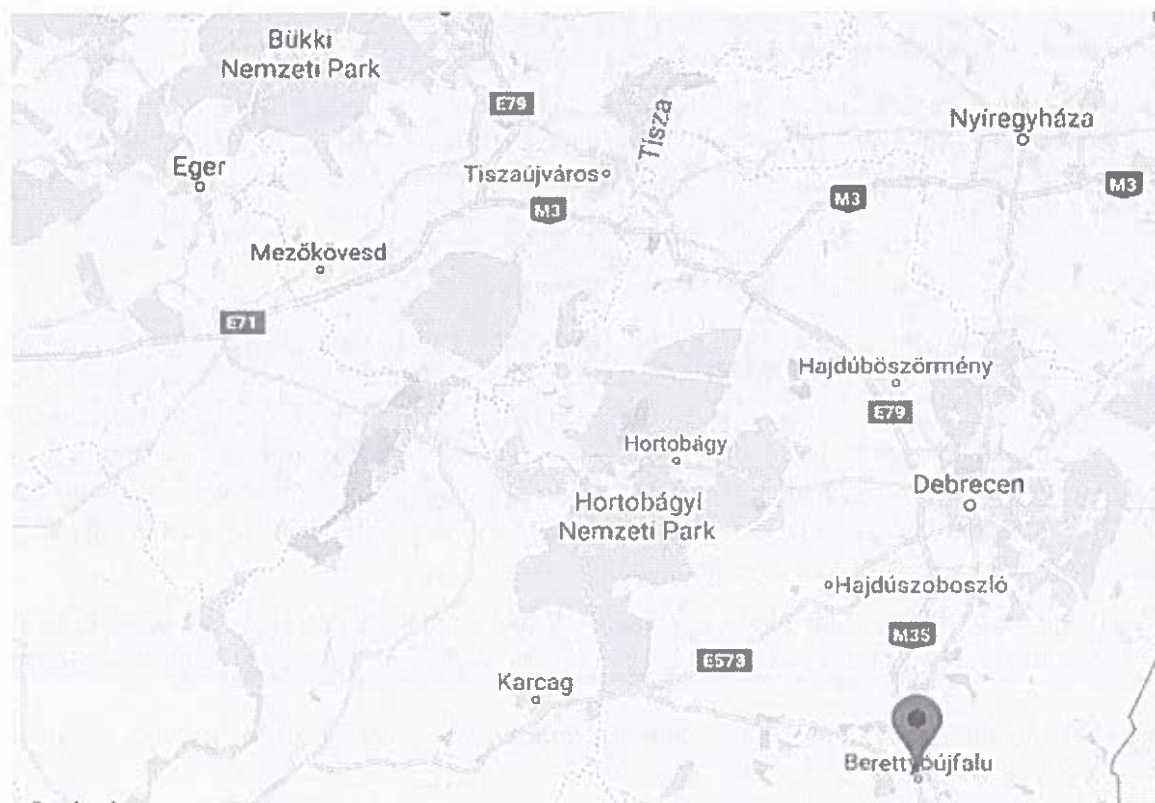
Alapadatok

Környezet

Berettyóújfalu Hajdú – Bihar megyében található, Debrecentől 40, Nagyváradtól 30 km-re a 47 sz. főútvonal mentén. Lakóinak száma kb. 14.500 fő. 2001-ben a város lakosságának 98%-a magyar 2%-a cigány nemzetiségűnek vallotta magát.

Berettyóújfalu a vasúti közlekedést tekintve kiváló helyzetben van. A településen halad keresztül a MÁV Püspökladány-Biharkeresztes vasútvonala, amely egyben a Románia felé irányuló nemzetközi tranzitvonal.

Település területi elhelyezkedése:



A közúti közlekedést tekintetében a város kiemelkedően fontos helyen fekszik, ugyanis itt találkoznak a nemzetközi tranzitforgalom lebonyolításában nélkülözhetetlen 42. sz. és 47 sz. főutak. Ipara alapvetően a mezőgazdasági termékeinek feldolgozására épülő élelmiszer feldolgozás

Berettyóújfalu város a Bihari régió központja. Az Alföld keleti részének közepén helyezkedik el, a Berettyó folyó partján, Debrecentől 43 km-re a magyar- román határtól 25 km-re.

Elhelyezkedését tekintve a fővárostól 220km-re, az Alföld keleti részének közúti és vasúti csomópontjában fekszik. Berettyóújfalu a vasúti közlekedést tekintve kiváló helyzetben van. A településen halad keresztül a

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

MÁV Püspökladány- Biharkeresztes vasútvonala, amely egyben a Románia felé irányuló nemzetközi tranzitvonal.

A közúti közlekedést tekintve a város mellett halad.

Település jellemzése:

A város kedvező fekvése és az itt élő emberek szorgalma nyomán Hajdú-Bihar megye Bihari térségének gazdasági-, kulturális-, egészségügyi-, és oktatási központjává vált. A politikai rendszerváltás óta gazdasági, infrastrukturális és kulturális fejlődése jelentős lendületet vett.

Ipara alapvetően a mezőgazdasági termékeinek feldolgozására épülő élelmiszer feldolgozás. Ipari ingatlanokkal a peremrészeken, kereskedelmi ingatlanokkal a központi részeken találkozhatunk. A gazdasági tevékenység élénk. Ezen kívül lakótelepekkel, új- és régi építésű társasházakkal, illetve családi házakkal találkozhatunk még a városban. A beépítetlen építési területek száma közepes. Berettyóújfalui ingatlanpiaca közepesnek mondható. Ingatlan árait tekintve a Hajdú-Bihar megyei rész felső harmadában található.

Ingatlan településen belüli elhelyezkedése:

Az értékelt ingatlan a város központi részén fekszik, kertvárosias övezetben. Megközelítésére több lehetőség is van. A legkönnyebb megközelíthetőség a Tardy utcából közvetlen nyíló utca a Bartók Béla utcába jutunk. Az ingatlan a Bartók Béla utca legvégén található. Az ingatlan útalapos burkolatú utcában helyezkedik el.

A telken elhelyezkedő lakóházhhoz 1950-1960-as években épült.

A lakóépület hagyományos építési móddal készült, földszintes épület, téglalappal, téglalappal és vályog falazattal, gerendás födémekkel, cserépfedéssel sátozott kivitelben épült meg. Az épület külső homlokzata nem hőszigetelt, köporozott. A homlokzati nyílászárók fa szerkezetűek, síküvegezéssel készültek. A bejárati ajtó és a belső ajtók fa szerkezetűek. A lakóház fűtését a két szobában cserépkályhák látják el. A használati meleg vizet bojler szolgáltatja. A lakóházban a konyha, két szoba, fürdő, előszoba, padlásfeljáró helyiségek találhatóak. A ház kívülről két külön bejáraton közelíthető meg. Az árnyékolás redőnyel megoldott.

A ház alatt egy 5,20 m² területű pince található. A ház folytatásaként egy vályogból készült melléképület épült, amely egy konyha, tároló és egy műhely részből áll. Állapotát tekintve felújításra szoruló.

Az épület közmű ellátása, villany, víz, szennyvízcsatorna. A terület határoló utcákon a városi közművezetékek üzemelnek.

A lakóház műszaki állapota szemrevételezéssel – feltárási munka elvégzése nélkül – korának megfelelő, bizonyos helyeken vizesedés miatt felújításra szoruló. A tetőszerkezet is felújításra szoruló.

A lakóház nettó területe: 71,00 m²

A lakó ingatlan jellemzői:

Árterület: nem

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	családi házak,
Jelenlegi hasznosítás:	családi ház,
Legcélszerűbb hasznosítás:	családi ház,
Építési övezet:	Lke
Építési övezet típusa:	Kertvárosi lakóövezet
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:	

Megközelíthetőség



Az értékelt ingatlan a település központjától, keleti irányban légvonalban mintegy 700 m-re fekszik. Megközelítése a Tardy utcából nyíló Bartók Béla vagy Krúdy utcán keresztül lehetséges. Útalapos burkolatú utcában helyezkedik el.

Közlekedési eszközök: A legközelebbi távolsági buszjárat megállója ingatlantól legközelebb mintegy 250 m-re, a vasútállomás kb. 2 km-re található.

Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település: 4100 Berettyóújfalú

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Helyrajzi szám:	1175/3 hrsz
Utca:	Bartók Béla utca
Házszám, emelet-ajtó:	19-3.
Tulajdoni lap kiállításának dátuma:	2022.02.21.
Telek területe:	802 m ²
Értékelt tulajdoni hányad:	15/588
Ingatlan fekvése:	belterület

Természetbeni adatok

Irányítószám, település:	4100 Berettyóújfalu
Utca:	Bartók Béla utca
Házszám, emelet-ajtó:	19-3.
Művelési ág:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés:	Az értékelt hányad: 15/588 Az ingatlan tulajdonosa: Berettyóújfalu Város Önkormányzata 15/588 tulajdoni hányad

Belterületi földrészlet



Azonosítás

Telek alapterülete: 802 m²

Jellemzés

Telek kialakítása: szabályos
Telek alakja, formája: téglalap
Telek határai: közbenső telek
Telek kerítettsége: kerített
Kerítés típusa: vas,
Beépítés módja: a telek közepére épült
Domborzati és lejtésviszonyok: sík
Fák, felépítmények: lakóház, udvar, gazdasági épület

Közművesítettsége

Közművek: elektromos energia, ivóvíz, szennyvízcsatorna,

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Épület, felépítmény adatok

Azonosítás

Épület típusa:	Lakóház
Épület jellege:	Családi ház
Bruttó alapterülete:	80,00 m ²
Nettó alapterülete:	71,00 m ²

Építési adatok

Építésének éve:

Építési mód:	hagyományos
Kivitelezés minősége:	megfelelő
Építészeti kialakítás:	családi ház
Komfortfokozat:	félkomfortos
Fizikai állapot:	megfelelő állapotú
Leírás:	hagyományos építési módú, földszinti családi ház

Közművesítettsége

Összközműves: nem
Elektromos energia, vízellátás, szennyvízcsatorna,

Szerkezeti és műszaki leírás

Alapozás, szigetelés

Alapozás:	tégla
Alapozás állapota:	megfelelő állapotú
Alapozási hiba leírása:	nem látható

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés:	nincs adat
Szigetelés állapota:	-
Szigetelési hiba leírása:	-
Hőszigetelés:	nincs

Teherhordó szerkezetek

Függőleges:	vályog+tégla
Vízszintes:	fa gerendás
Teherhordó szerk. állapota:	kornak megfelelő
Szerkezeti hiba leírása:	nem látható

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Válaszfalak

Válaszfalak: vályog és tégl

Nyílászárók

Ablakok szerkezete: fa szerkezetű
Ablakok üvegezése: síküvegezés
Ajtószerkezetek: faszerkezetű
Nyílászárók jellemzése: megfelelő állapotú

Épületgépészet

Fűtési mód: egyedi
Fűtési mód típusa: cserépkályha
Egyéb jelentős értékű berendezések: -
Épületgépészet állapota: kornak megfelelő
Épületgépészet állapotának jellemzése: -
Meleg vízellátás: bojler
Hő leadó felületek: kályha, cserépkályha

Tetőszerkezet

Tető kialakítása	Tetőszerkezet	Tetőfedés, héjalás	Tetőszerkezet/ Tetőfedés állapota
sátortető	fa tetőszerkezet	cserép	sérült, felújítandó

Tetőszerkezet / Tetőfedés jellemzése: sérült, felújításra szoruló

Homlokzat

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábazatburkolat
kőporos vakolat	kornak megfelelő	kőporos vakolat

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Az értékbecslés alkalmazott módszerei

Az értékelés módszere (TEGOVA)

A TEGOVA (az Állóeszköz-értékelők Európai Csoportja) javaslata alapján az eszközérték meghatározásának alapja

- a piaci érték;
- az üzleti hasznosításból származó profit;
- az újraelőállítási (nettó pótlási) költség.

A TEGOVA ajánlása alapján jelen *szakvélemény* elkészítése során alkalmazott módszer(ek) az alábbiak

Piaci összehasonlító alapú érték meghatározás:

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- Realizált ügylet szerinti ár/kínálati ár
- Értékesítési időpont
- Elhelyezkedés
- Megközelíthetőség
- Infrastrukturális ellátottság
- Méret
- Műszaki állag
- Alternatív használhatóság, stb.

A módszer fő lépései:

- Alaphalmaz kiválasztása
- Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- Fajlagos alapérték meghatározása
- Értékmódosító tényezők elemzése
- Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

Hozam alapú értékbecslés:

A hozam alapú megközelítés lényege az, hogy bizonyos ingatlanok úgy is értékelhetők, mint a bérleti piacon jelen lévő ingatlanok. Ez esetben az ingatlan bérbeadás útján történő hasznosításából származó éves adózott nettó jövedelem tőkésítésével becsljük annak piaci értékét. Ekkor a lakóházat, mint befektetési típusú vagyontárgyat vesszük figyelembe. E módszer használhatóságának feltétele, hogy az ingatlan jelenlegi jövedelemtermelő képessége jellemző legyen a jövőre vonatkozóan is. Más szóval azt feltételezzük, hogy komolyabb átalakítás nélkül, jelenlegi funkciójában és állapotában hasonló haszonnal működtethető tovább. Ezen eljárás alkalmazásának két fontos lépése van: egyrészt a tőkésítendő jövedelem meghatározása, másrészt a tőkésítési ráta helyes megválasztása. A tőkésítendő jövedelemre a múltbeli tényadatok alapján olyan becslés fogadható el, amely az eseti, rendkívüli tételeket nem tartalmazza, s melyet jelenértékre számítottunk. A tőkésítési rátában pedig ki kell fejeződnie a befektető-tulajdonos hozamelvárásának, az ingatlan bérbeadással történő hasznosításával vállalt kockázatának.

Költség alapú értékbecslés:

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

A költség alapú megközelítés esetén először az ingatlan újjáépítésének aktuális költségét határozzuk meg, melyből a vagyontárgy fizikai értékcsökkenésének összegét levonva az eszköz nettó pótlási költségéhez jutunk. Második lépésben e műszaki értéket korrigáljuk a funkcionális elavulás és a külső okokra visszavezethető, többnyire gazdasági jellegű értékcsökkenés miatt. Így a vagyontárgy piaci értékére kapunk becslést. Az újraelőállítási költség az ugyanolyan funkciójú vagyontárgy megvalósításának költsége, folyó áron számolva, ugyanolyan anyagok, gyártási szabványok, technológiák felhasználásával. A fizikai elavulás az eszközök rendeltetésszerű használatából származó vagy a természeti tényezők hatásaként bekövetkezett értékcsökkenés. A funkcionális elavulás az alapanyagokban, az építési/gyártási technológiában bekövetkezett változások következménye, mely esetenként a vizsgált eszköz működtetésében többletráfordításokat is jelenthet, illetve behatárolja a korszerűsítés és bővítés lehetőségeit. A külső okokra visszavezethető elavulás pedig olyan értékcsökkenés, amely a vagyontárgytól független negatív, többnyire gazdasági természeti hatások következménye. Megemlítendő, hogy a föld értéke az ingatlanok költség alapú értékbecslésénél is piaci összehasonlító módszer felhasználásával, a környéken kialakult piaci árak figyelembevételével állapítható meg.

Előrejelzés

Az ingatlan forgalmi értékének várható változásaira nézve rövid és középtávon számottevő emelkedésre nem számítunk, hosszútávon is csak vélhetően az infláció mértékével lépést tartó emelkedés prognosztizálható, illetve a bevezetését követően újabb piaci elemzés során dönthető csak el, várhatunk-e számottevő forgalmi érték növekedést az ingatlantól. A világméretű pénzügyi válság különböző hatásokat váltott ki a gazdaságban és az ingatlan piacon egyaránt. Annak megállapítására, hogy a válság az értékelés időpontjában hogyan befolyásolja a vizsgált ingatlan piaci értékét, a legalkalmasabb eszközöket használtam fel, azonban figyelembe kell venni, hogy a hatások mérésére szolgáló információk mennyisége korlátozott, továbbá a piacon a válság következtében megnövekedett a bizonytalanság és a kockázat. Előzőek miatt a piaci stabilizációt követően a vizsgált ingatlan újraértékelése javasolt.

Az alkalmazott módszer

A piaci összehasonlító adatok elemzésének módszere során olyan elsősorban a lakás funkciójú ingatlanok adásvételeit, illetve zömében kínálati piacát tekintetem át, amelyek viszonyíthatóak az értékelt ingatlanhoz annak hasonló funkcionális, műszaki paraméterei vagy kivitele, kora, esetleg fekvése, ingatlanpiaci környezete alapján. Elsősorban tehát a funkció és a környezet szerinti összehasonlításra helyeztem a hangsúlyt és csak másodlagos szempont volt a hasonló, megyén, régióon belüli fekvés, műszaki kialakítás, volumen. Ezen módszer során van ugyanis lehetőség az ingatlanpiac változásainak, aktuális tendenciáinak figyelembevételére, az adott ingatlantípus keresettségének, értékesíthetőségének vizsgálatára, illetve a környezet meghatározó voltának figyelembevételére. A harmadik módszer a hozamszámítás, melynek során az ingatlan üzemeltetése, használata során realizálható bevételek és felmerülő kiadások egyenlege, hozama alapján, annak tőkésítésével becsüljük az ingatlan forgalmi értékét kitérve annak maradványértékére is. Ellenőrzésként költség alapú módszert végeztem, végső forgalmi érték kialakításnál a piaci és hozam alapú értékelést vettem figyelembe.

Feltételezések

Az ingatlan a hatályos építésügyi szabályoknak megfelelően épült:

- a tulajdonos az ingatlanra vonatkozó jogerős használatbavételi engedélyt/ építési engedélyt bemutatta

Ingatlanra vonatkozó korlátozások:

Értékelés szempontjából egyéb releváns körülmény.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Helyiséglista

Lakóház	Nettó terület (m ²)	Hasznos alapterület (m ²)	Korrektíós tényező %	Redukált alapterület (m ²)	Padozat burkolat	Falfelület képzés	Belmagasság (m)	Fűtési mód
Szoba 1	20,17	20,17	100	20,17	hajópadló	festett	2,63	cserépkályha
Szoba 2	15,63	15,63	100	15,63	szőnyegpadló	festett	2,63	cserépkályha
Konyha	10,17	10,17	100	10,17	kerámia	festett	2,63	-
Fürdőszoba	6,74	6,74	100	6,74	kerámia	festett, csempé	2,63	-
spájz, padlásfeljáró	4,93	4,93		4,93	mozaik kőpadló	meszelt	2,63	-
előszoba	7,68	7,68	100	7,68	pvc	festett	2,63	-
pince	5,20	5,20	20	1,04	beton	beton	2,10	
Lakóház kerekített terület	71,00	71,00		66,00				
Melléképület	18,60	18,60	20	3,72	föld	meszelt	2,25	-
Összesen kerekített terület	90,00	90,00		70,00				

Értékmeghatározás

Placi összehasonlító megközelítés

Összehasonlító adatok:

		Összeh. Ingatlan I.		Összeh. Ingatlan II.		Összeh. Ingatlan III.		Összeh. Ingatlan IV.		Összeh. Ingatlan V.	
Elhelyezkedés, fekvés	vizsgált ingatlan	1.)		2.)		3.)		4.)		5.)	
Leírás	Berettyóújfalu										
Nettó / Redukált alapterület	90 m ²	100 m ²	100 m ²	75 m ²	75 m ²	75 m ²	75 m ²	70 m ²	70 m ²	60 m ²	60 m ²
	70 m ²										
Telekterület	802 m ²	300 m ²		352 m ²		266 m ²		3 600 m ²		630 m ²	
Tranzakciós ár/ Kínálati ár		9 900 000 Ft		11 000 000 Ft		15 000 000 Ft		16 200 000 Ft		16 900 000 Ft	
Fajlagos érték		99 000 Ft/m ²		146 667 Ft/m ²		200 000 Ft/m ²		231 429 Ft/m ²		281 667 Ft/m ²	
Adat forrása, dátuma		ingalino.com		ingatlan.com		jófogás.hu		jófogás.hu		jófogás.hu	
		2022. márc		2022. márc		2022. márc		2022. márc		2022. márc	

Korrekciók:

Kínálati ár	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterületi eltérés	-5%	0%	0%	0%	5%
Elhelyezkedés	15%	15%	15%	20%	10%
Műszaki állapot	15%	15%	20%	-10%	-15%
Telekadottságok	10%	10%	10%	-10%	5%
Infrastruktúra	0%	0%	0%	0%	0%
Hasznosíthatóság	0%	0%	0%	0%	0%
Jogi helyzet	0%	0%	0%	0%	0%
Fűtési mód	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Szerkezet	0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:	20%	25%	30%	-15%	-10%
Módosított alapár:	118 800 Ft/m ²	183 333 Ft/m ²	260 000 Ft/m ²	196 714 Ft/m ²	253 500 Ft/m ²
Módosított alapár átlaga:	202 470 Ft/m ²				

Az érték megállapítása

Redukált alapterület	Módosított alapár átlaga	Érték
70 m ²	202 470 Ft/m ²	14 172 867 Ft

Egyedileg értékelendő elem:	
Érték mindösszesen:	14 172 867 Ft
Az ingatlan értéke kerekítve, placi módszerrel:	14 200 000 Ft

Az érték a telekértéket nem tartalmazza Az érték a telekértéket tartalmazza **15/588 tulajdoni hányad forgalmi értéke: 360.000.- Ft**

Összehasonlító adatok piaci alapon közelítve:



központban 3 szobás felújítandó családi ház

9 900 000 Ft

Üzleti

100 m² | 3 + 1 fél szoba | 99 000 Ft/m²
Hajdú-Bihar, Berettyóújfalú

Eladó családi ház Berettyóújfaluban!

Eladó 3 szobás családi ház.

A ház jellemzői:

-Gáz cirkó fűtés

-A szobákban és a többi helyiségben is járólapp található

-A ház rendkívüli elosztásának és két külön bejáratának köszönhetően, két külön lakrészre bontható.

-A város központban található, közelben boltok, iskola,, 4 perc sétára tömegközlekedési megálló.

-Közelben játszótér és zöld park található.

Jöjjön és nézze meg leendő otthonát!

Feladás dátuma: január 10. 14:31.

<https://ingatlan.jofogas.hu/hajdu-bihar/kozpontban-3-szobas-felujitando-csaladi-haz-110806048.htm>

2. sz összehasonlító adat:



11 M Ft 146 667 Ft/m²

Berettyóújfalú

75 m² terület 352 m² telek 2 + 1 fél szoba

Hajdú-Bihar megye, Berettyóújfalú, 75 nm-es családi ház eladó. Az ingatlan a központtól 5 percre található, 352 nm telek tartozik hozzá. Az épület vályog falazatú, alapja van, jó állapotú, 2 egész szoba és 1 fél, konyha, tároló, fürdőszoba található benne. Az otthon melegéről gáz konvektor gondoskodik. Az épület folytatásában melléképületet találunk. Szerkezetileg megfelelő állapotú, kiváló elrendezésű ingatlan.

<https://ingatlan.com/berettyoujfalu/elado+haz/csaladi-haz/32455057>

3. sz összehasonlító adat:



Berettyóújfaluban kertés ház eladó

15 000 000 Ft

75 m² | 2 szoba | 200 000 Ft/m²
Hajdú-Bihar, Berettyóújfalú

Berettyóújfaluban frekvenciált helyén, aszfaltozott utcában kertés ház eladó, vagy Berettyóújfaluban második emeletig lakótelepi lakásra cserélhető, értékegyeztetéssel. A ház egy nagyméretű szobából, egy kisebb szobából, konyhából, fürdőszobából, Wc, kamrából áll. A Kis méretű telken nyári konyha és egy kert szerszámok, kerékpár tárolására alkalmas épület található. Az ingatlan per és tehermentes, telefonos

egyeztetést követően a délutáni órákban megtekinthető.

Érdeklődni telefonon: [telefonszám felfedése]

Feladás dátuma: február 20. 08:55.

https://ingatlan.jofogas.hu/hajdu_bihar/Berettyoujfaluban_kertes_haz_elado_126056015.htm

4. összehasonlító adat:



16.2 M Ft 231 429 Ft/m²

Berettyóújfalú, Berettyószentmárton

70 m² terület 3 600 m² telek 2 szoba

Hajdú-Bihar megye, Berettyóújfalú, 70 nm-es családi ház eladó. Az ingatlanhoz 3600 nm gazdálkodásra alkalmas telek tartozik hozzá. Az épület vegyes falazatú (tégla, vályog), jó állapotú, nappali, 1 szoba, konyha, kamra, fürdőszoba található benne. Az otthon melegéről gáz konvektor gondoskodik. A telken melléképületet találunk, melyben tárolóhelyiség került kialakításra.

<https://ingatlan.com/berettyoujfalú-berettyoszentmarton/elado+haz/csaladi-haz/32611573>



16.9 M Ft 281 667 Ft/m²

Berettyóújfalú

60 m² terület 630 m² telek 2 + 1 fél szoba

Berettyóújfalú csendes, kertvárosi részén ház eladó

Eladó Berettyóújfalú kertvárosi részén, csendes, aszfaltozott utcában egy 60 m² alapterületű családi ház. Az ingatlan 1+2 félszoba, konyha, fürdőszoba+WC egyben, előszoba és kamra, amely egy 630 m² telken helyezkedik el, melynek utca frontja 20 méter.

Jellemzői:

- a szobák laminátparketta borításúak
- konyhában, fürdőszobában és az előszobában járólappal található
- kamra PVC borítású
- minden nyílászáró hőszigetelt fa, redőnyökkel felszerelve
- alapja téglából, falazata vályog, földmunka fa gerendás
- tetőn agyagcserép borítás
- fűtése gázkazán – radiátoros hőleadással, de kandallónak is van kémény
- villany, gáz, vezetékes ivóvíz az ingatlanon belül
- rendezett, gondozott kert

<https://ingatlan.com/berettyoujfalú/elado+haz/csaladi-haz/32617723>

ÖSSZEGZÉS

A számítások során a következő eredményeket kaptuk:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték. 360.000.- Ft

A végső értéket a **piaci összehasonlító értékelési** módszerrel meghatározott értéket vettem figyelembe.

Ingtalan végső értékének meghatározása

Piaci helyzetelemzés:

Település ingatlanforgalma:	lélekszámának megfelelő
Forgalomképesség:	forgalomképes
Hosszú távú értékállóság:	

Megjegyzés:

Forgalmi érték:360.000,- Ft
azaz
Háromszázhatvanezer forint

A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

MELLÉKLETEK

Megnevezés:

- Térképek
- Tulajdoni lap
- alaprajz
- Fotó

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó	DE.H2368 (Lejárt: 2023.05.27)	hírlépcs
-----------------	-------------	-------------------------------	----------

Nem hiteles tulajdoni lap

Hajdú-Bihar Megyei Közigyelhivatal
Bereettyóúfalvi Kossuth L. u. 31.

Nem hiteles tulajdoni lap - Szamba utasolrt
Megerőselet szám: 3005958772022
2022.02.21

Sektor : **NYELV- ÉS IRÁSKÖZVETŐ**

BERETTYÓÚFALU
Boltkörület 1175/3 helyrajzi száma

4100 BERETTYÓÚFALU Gacsák Béla utca 19--2. "földművelésügyi szövet" H.R.E.S.Z.

2. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatai terület kat.t.jov. alrészlet adatai
mővelési ág/kivett megnevezés/ m.n.o ha m2 k.fill. kateg. kat.jov
ha m2 k.fill.

Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület d 002 0100 H.R.E.S.Z.

5. tulajdoni hányad: 15/100
bejegyző határozat, árkezelési idő: 2071/1969.08.27
jogcím: kaszáltság és csere
jogállás: tulajdonos
név : Varga Irén
sz.név: Mátyás Margit
szül. : 1918
a.név : Dobos László
cím : 4100 BERETTYÓÚFALU Kádár vater utca 8

6. tulajdoni hányad: 15/100
bejegyző határozat, árkezelési idő: 3051/2001.01.08
jogcím: jogszabály alapján
jogállás: tulajdonos
név: BERETTYÓÚFALU Város ÖNKORMÉNYZATA
cím: 4100 BERETTYÓÚFALU Doros Gyergy utca 17-18

7. tulajdoni hányad: 100/100
bejegyző határozat, árkezelési idő: 3071/2003.09.26
jogcím: örökös és egyenrangú
jogállás: tulajdonos
név : Dr. Arany Erika
sz.név: Arany Erika
szül. : 1975
a.név : Kerekyártó Szuzsanna
cím : 1117 BUDAPEST VII. KER. Gábor utca 41. 3/4.

8. tulajdoni hányad: 30/100
bejegyző határozat, árkezelési idő: 30912/2003.09.26
jogcím: örökös és egyenrangú
jogállás: tulajdonos
név : Molnár Anna, Ildikó
sz.név: Arany Ildikó
szül. : 1974
a.név : Kerekyártó Szuzsanna
cím : 4220 BUDAPEST XVIII. KER. Kővet Gyogy utca 8/a.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

0

Vissza

A megrendelés előtérlet

Megnevezés	Érték
Adatfelvétel díj	
BERETTYÓÚFALU helyrajzi 1175/3 (4100)	10
BERETTYÓÚFALU Hatos Déla utca (10-3)	
Összesen	

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_szemle5_p.hrsz_s6?sid=03032022022110... 2022.02.21.

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Beregyászföldi Kistérség L. v. 31.	Nem hiteles tulajdoni lap - Szerzői utóirat Mégsejtetés szám:3000558779221 2022.02.21	Oldal: 1/2 Sektor: 6
<p>BEPATTYÓÚJFALU</p> <p>Beltartószám: 1175/3 helyrajzi szám</p> <p>Forrástól az előző tétel H. HRSZ</p>		
9. tulajdoni hányad: 6/500 bejegyzéskor határozat, érvényesítési idő: 2017/2005.01.05 jogcím: örökös és egyetemes jogállás: tulajdonos név: Balogh Zoltán sz.név: Varga Márta szül.: 1957 a.név: Király Margit cím: 4100 BEPATTYÓÚJFALU Kádár utca 0		
10. tulajdoni hányad: 6/500 bejegyzéskor határozat, érvényesítési idő: 2022/2005.01.05 jogcím: örökös és egyetemes jogállás: tulajdonos név: Varga Margit sz.név: Varga Margit szül.: 1952 a.név: Király Margit cím: 4100 BEPATTYÓÚJFALU Kádár utca 0		
11. tulajdoni hányad: 100/500 bejegyzéskor határozat, érvényesítési idő: 19076/2/2011.05.20 jogcím: örökös, egyetemes és ajándékos jogállás: tulajdonos név: Koltcsán Arany Ildikó sz.név: Arany Ildikó szül.: 1973 a.név: Kerekgyártó Csuzsanna cím: 4220 BUDAPESTI ÚJ KÖR. Csörgő utca 6/a.		
12. tulajdoni hányad: 100/500 bejegyzéskor határozat, érvényesítési idő: 19076/2/2011.05.20 jogcím: örökös, egyetemes és ajándékos jogállás: tulajdonos név: Dr. Arany Erika sz.név: Arany Erika szül.: 1975 a.név: Kerekgyártó Csuzsanna cím: 1112 BUDAPESTI ÚJ KÖR. Igó utca 41. 1/8.		
2. bejegyzéskor határozat, érvényesítési idő: 20006/3/1998.01.07 Csalás miatt a bejegyzés a terület EOV szakt. 14 sz-mal novultott.		
TULAJDONI LAP VÉGE		

BEPATTYÓÚJFALU nem rendelkezik

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal
Berettyóújfalú Kossuth L. u. 31.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.02.21 10:26:10

Helyrajzi szám: BERETTYÓÚJFALU belterület 1175/3

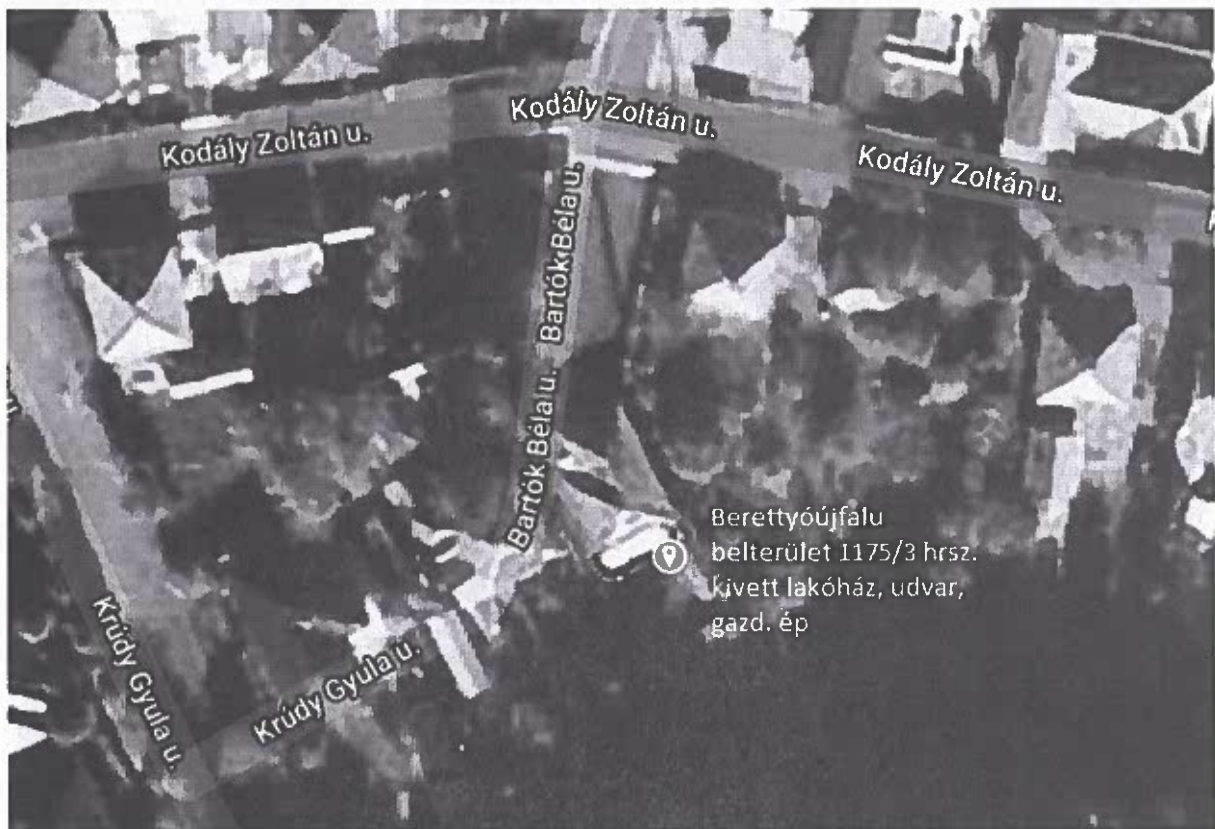
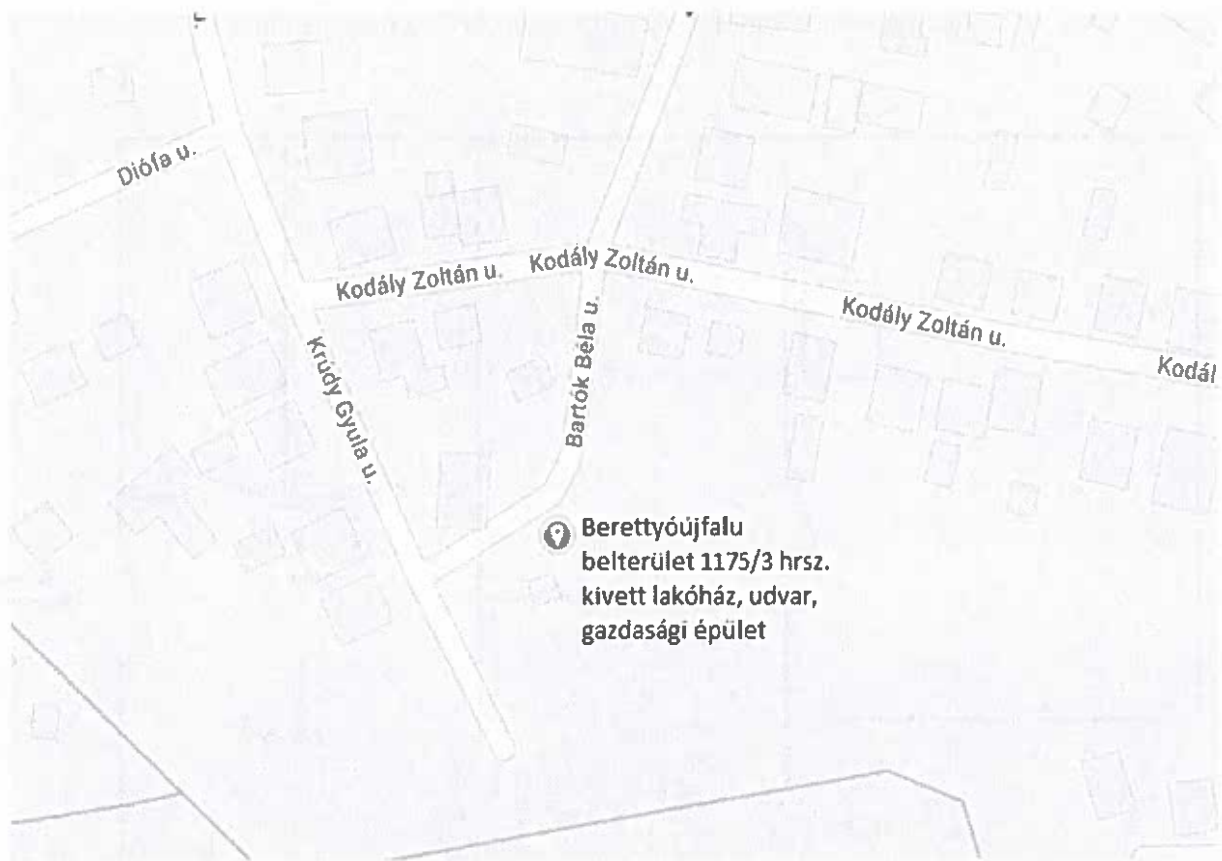
Megrendelés szám: 7/192/2022

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzszám: 16982490002022

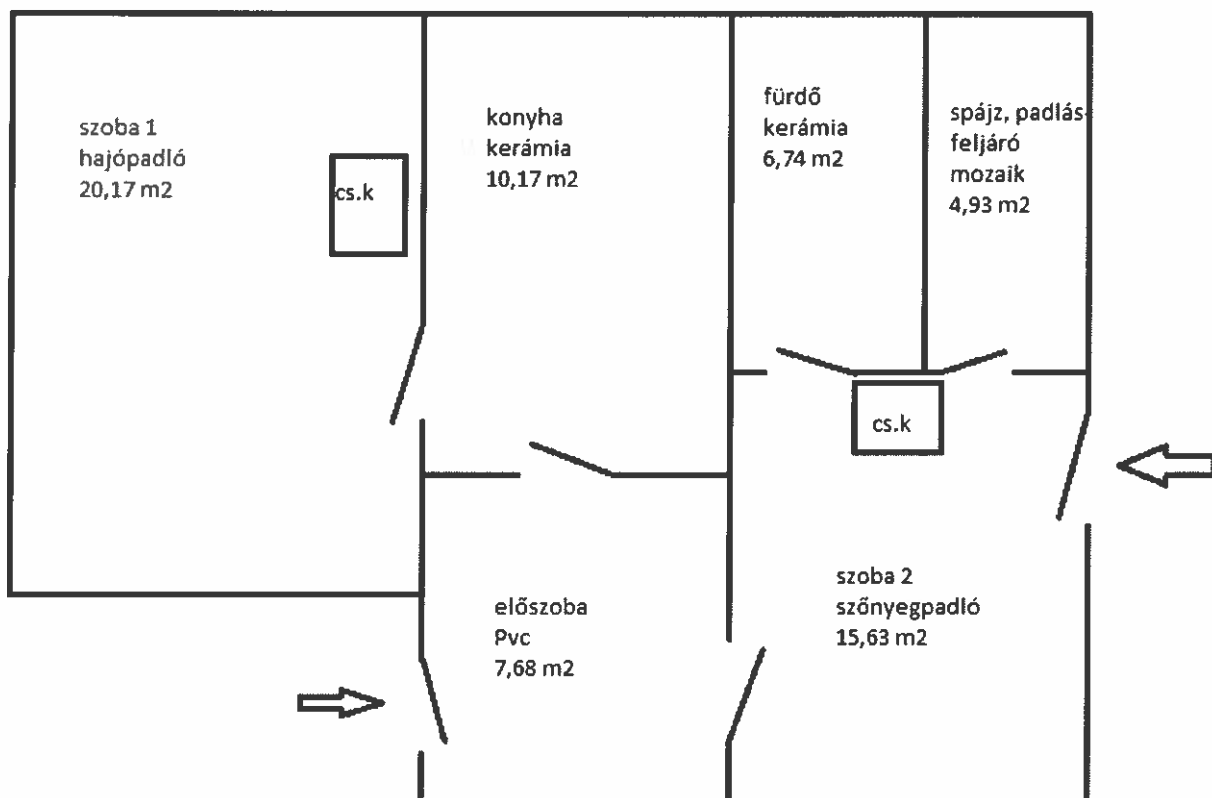


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

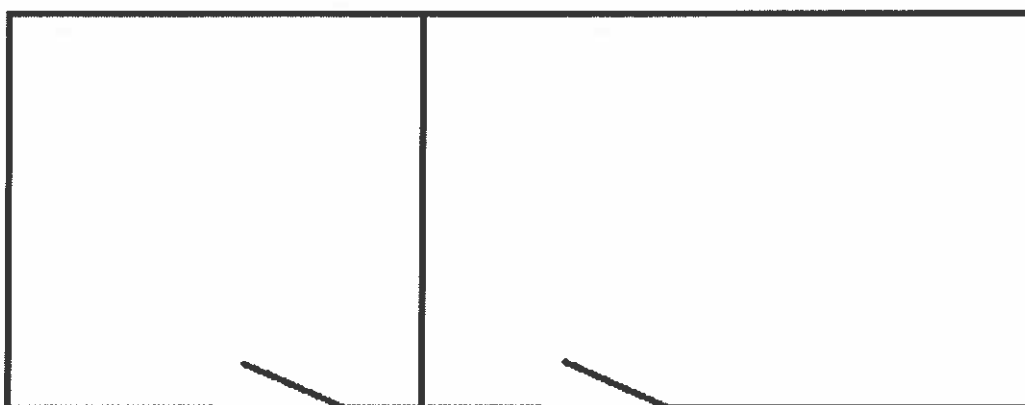


forrás: google.com

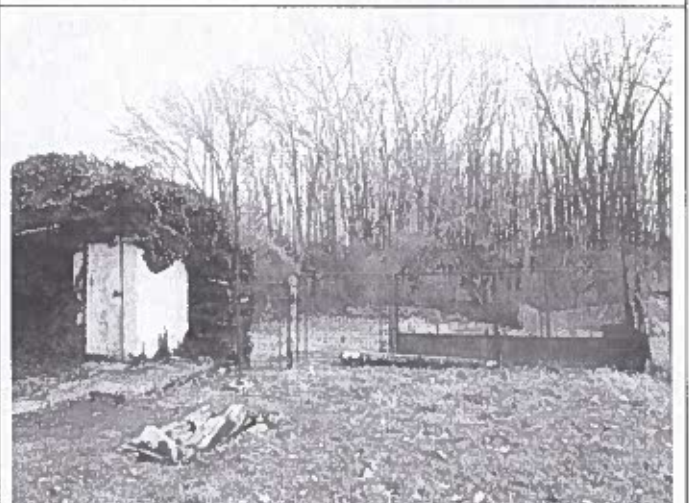
Berettyóújfalu, Bartók Béla u. 19. szám 1175/3 hrsz alaprajza

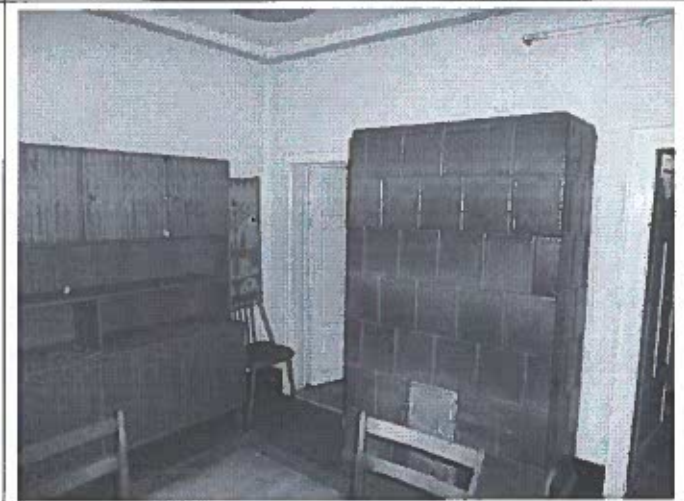
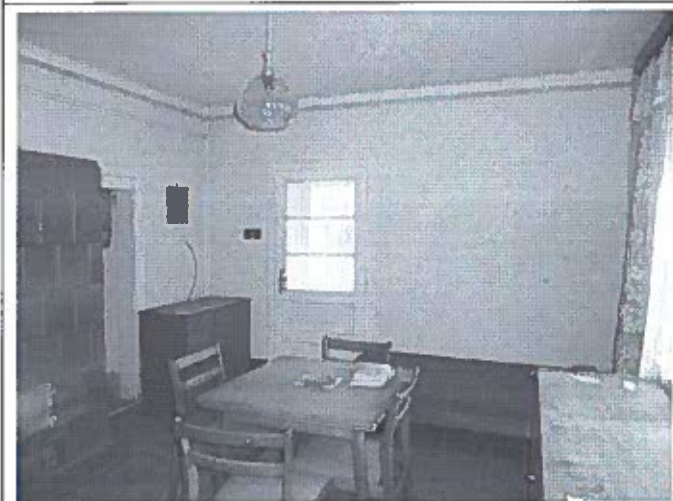
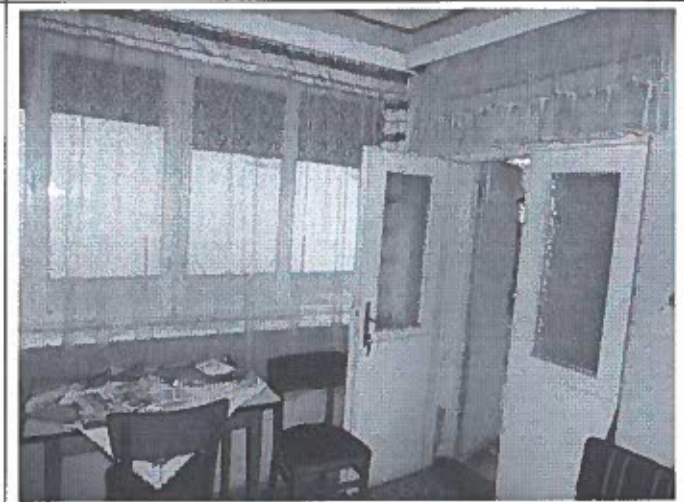
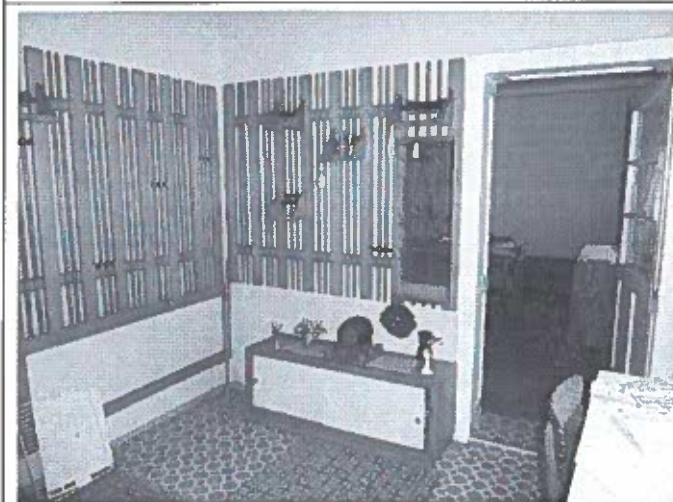
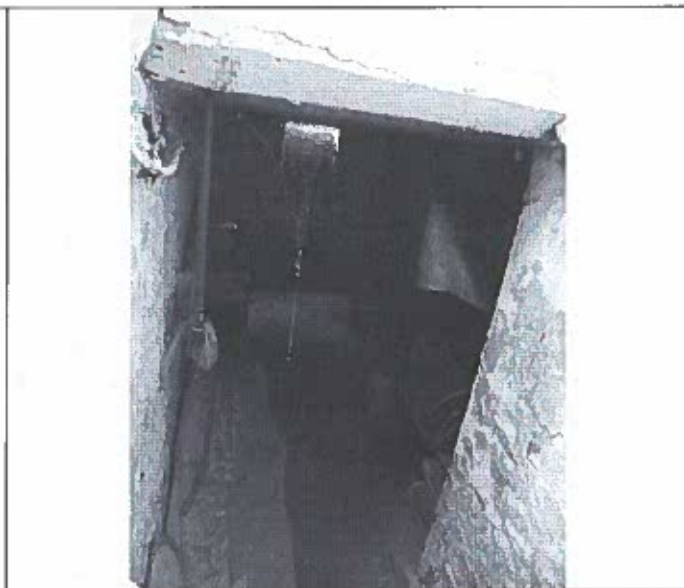


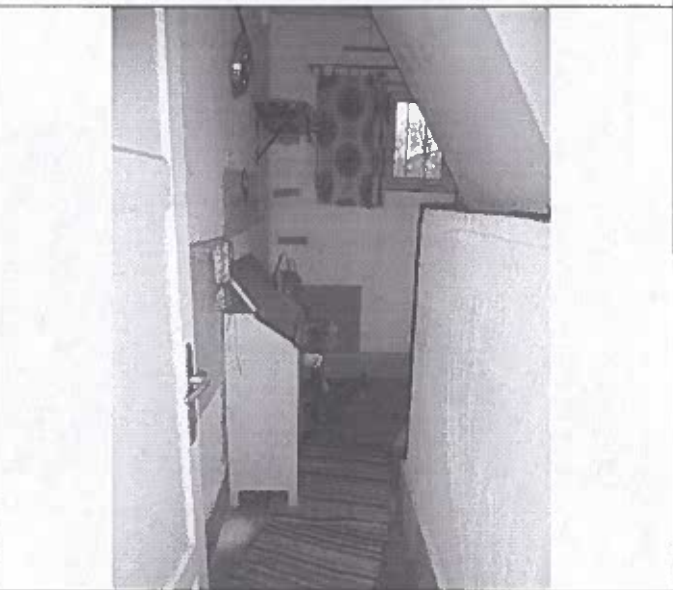
Melléképület 18,60 m²

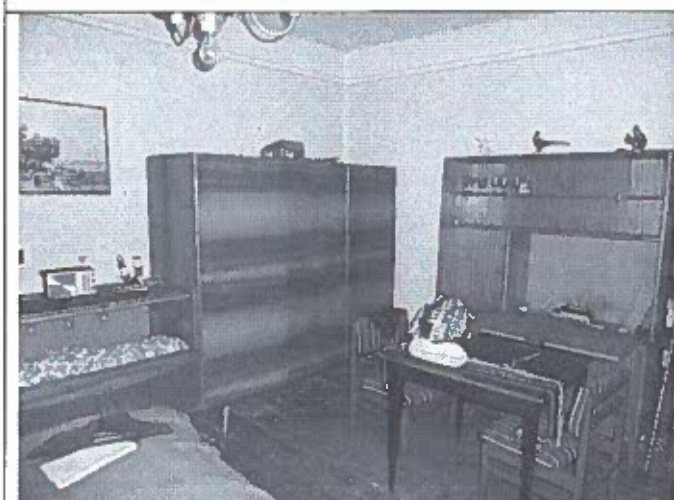


FOTÓMELLÉKLET









melléképület

